

Noora Mäyry

ASUNTOSIJOITTAMISEN ALOITTAMINEN

Opinnäytetyö
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus
Toukokuu 2021



TIIVISTELMÄ OPINNÄYTETYÖSTÄ

Centria-ammattikorkeakoulu	Aika Toukokuu 2021	Tekijä/tekijät Noora Mäyry
Koulutus Liiketalouden koulutus		<input checked="" type="checkbox"/> AMK <input type="checkbox"/> YAMK
Työn nimi Asuntosijoittamisen aloittaminen		
Työn ohjaaja Janne Peltoniemi		Sivumäärä 32 + 1
Työelämäohjaaja		
<p>Asuntosijoittaminen on suosittua tällä hetkellä matalan korkotason vuoksi. Asuntosijoittamista pidetään vakaampana sijoitusmuotona kuin osakesijoittamista. Asuntojen hinnoissa ei tapahdu samanlaista nopeaa heilahtelua kuin osakkeissa, ja vuokratuotto on tasaista. Tämän opinnäytetyön aiheena oli asuntosijoittamisen aloittaminen. Työn tavoitteena oli kerätä käytännönläheisesti tietoa asuntosijoittamisesta aloittavalle sijoittajalle.</p> <p>Opinnäytetyössä käsiteltiin asuntosijoittamisen riskejä ja hyötyjä. Teoriaosuus koostui asunnon ostamisesta, vuokrauksesta, rahoituksesta ja kannattavuudesta. Teoriaosuuteen tietoa etsittiin asuntosijoittamisen kirjallisuudesta ja internet-lähteistä.</p> <p>Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Laadullinen tutkimus valikoitui tutkimusmenetelmäksi, koska haluttiin saada tarkkaa ja kokonaisvaltaista tietoa. Tutkimuksessa haastateltiin aloittelevaa asuntosijoittajaa. Haastattelun tuloksilla saatiin täydennettyä teoriaosuutta. Tuloksia verrattiin myös teoriaosuudessa käytyihin asioihin.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuudessa asuntosijoittamisessa nousivat esille asunnon sijainti, kunto, taloyhtiön remontit, vuokraus ja kannattavuus. Haastattelussa haastateltava nosti esille, että vuokralaisen on oltava luotettava, asunnon oltava lähellä keskustaa ja velkavipua on tällä hetkellä hyvä hyödyntää, kun korot ovat matalia. Teoriaosuus ja haastattelu kokosivat hyvin tietoa aloittelevalle asuntosijoittajalle. Opinnäytetyössä kävi ilmi, että asuntosijoittaminen on kannattavaa ja kasvattaa passiivisesti omaa pääomaa. On kuitenkin syytä tiedostaa asuntosijoittamisen riskit ja tehdä huolellisesti kannattavuuslaskelmat ja oma sijoitussuunnitelma.</p>		
Asiasanat Asunto-osakeyhtiö, asuntosijoittaminen, velkavipu, vuokratuotto, vuokraus		

ABSTRACT

Centria University of Applied Sciences	Date May 2021	Author Noora Mäyry
Degree programme Business Administration		
Name of thesis STARTING HOUSING INVESTMENT		
Instructor	Pages 32 + 1	
Supervisor Janne Peltoniemi		
<p>Housing investing is popular because of the low rate of interest. Housing investment is a more stable form of investment than share investing. There will be no similar rapid fluctuations in house prices as in shares and rental income will be stable. The topic of this thesis was starting housing investment. This thesis' target was to collect practical information for those who start a housing investment.</p> <p>The thesis deals with the risks and benefits of housing investment. The theory part consists of buying an apartment, renting, financing, and profitability. The theory was searched from housing investment literature and internet sources.</p> <p>The research of the thesis was executed as a qualitative research. Qualitative research was chosen as the research method because the aim was to obtain detailed and comprehensive information. The research was executed by interviewing a novice housing investor. The results of the interview added to the theoretical part. The results were compared to the theory.</p> <p>In the theory of this thesis were considered the location of the apartment, condition of the apartment, renovation in the housing co-operative, renting and profitability. In the interview, the interviewee told that the tenant must be reliable, the apartment must be in the city center. Now, when interests are low, it is good to use leverage. The theory of this thesis and the interview gave information for those who are considering making a housing investment. Housing investment is profitable which came up in this thesis. Housing investments increase equity passively. It is good to know the risks of housing investing and make calculations of profitability and an investment plan.</p>		

<p>Key words Housing co-operative, housing investing, leverage, rental revenue, renting</p>
--

TIIVISTELMÄ
ABSTRACT
SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 SIJOITUSASUNNON HANKKIMINEN	3
2.1 Uudiskohde	5
2.2 Vanhan asunnon ostaminen	6
3 SIJOITUSASUNNON RAHOITUS	10
3.1 Sijoitusasuntolaina	10
3.2 Yhtiölaina	11
3.3 Velkavipu	12
4 ASUNNON VUOKRAUS	15
4.1 Vuokrasopimus	16
4.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen, purkaminen ja häätö	19
5 SIJOITUSASUNNON KANNATTAVUUS	21
5.1 Verovähennykset ja vastikkeet	23
5.2 Asuntosijoittamisen riskit	24
6 TUTKIMUS	26
6.1 Haastattelu	26
6.1.1 Sopivan asunnon löytäminen	27
6.1.2 Rahoitus	28
6.1.3 Asunnon vuokraus	28
6.2 Haastattelun analysointi	29
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	30
LÄHTEET	31
LIITTEET	
 KUVIOT	
KUVIO 1. Maksuvalmiuden laskukaava	7
KUVIO 2. Vuokratuoton laskukaava	23
KUVIO 3. Nettokassavirran laskukaava	24
 TAULUKOT	
TAULUKKO 1. Kuuden yleisimmän taloyhtiöremontin hinnat/m ²	8
TAULUKKO 2. Velkavivun vaikutus pääoman tuottoon	14
TAULUKKO 3. Velkavivun vaikutus kassavirtaan kuukausitasolla	14

1 JOHDANTO

Asuntosijoittamisen perusajatuksena on ostaa asunto ja vuokrata se. Asunnon hankkimisen ja vuokrauksen lähtökohtana on kasvattaa omaa varallisuuttaan. Vuokrauksen lisäksi voidaan saada tuottoa myös asunnon arvonnoususta. Sijoittajan on pohdittava, mitä tavoitteita haluaa asuntosijoittamisella. Kyseessä voi olla oman pääoman kasvattaminen ja taloudellisen turvan hakeminen tai jopa taloudellinen riippumattomuus. Asuntosijoittajat ovat tavallisia palkansaajia. Hyvätuloiset palkansaajat voivat ostaa asuntoja muutaman vuoden välein oman strategiansa mukaan. Myös pienituloiset voivat ryhtyä sijoittamaan asuntoihin päättäväisellä otteella. (Kaarto 2015, 22–23.) Salkunrakentajien mukaan yleistetty määritelmä suomalaisesta asuntosijoittajasta on seuraava: tyypillinen suomalainen asuntosijoittaja on Uudeltamaalta kotoisin oleva, avo- tai avioliitossa elävä 46-vuotias mies, jonka mediaanitulot ovat 4 500 euroa kuukaudessa. (Erkkilä 2020.)

Suomessa on tällä hetkellä suuri suosio asuntosijoittamisella. Uudet asuntosijoittajat sekä useamman asunnon omistajat ovat vuonna 2020 hakeneet sijoitusasuntolainoja edellistä vuotta enemmän. Vuonna 2020 yksityisillä vuokranantajilla on noin 300 000 sijoitusasuntoa. (Heima 2020.) Suurimmalla osalla sijoittajista on 1–2 asuntoa. Enemmistö heistä ei koe olevansa asuntosijoittajia vaan mieltää itsensä ainoastaan vuokranantajaksi. Pieni osa asuntosijoittajista sijoittaa ammattimaisesti ja sitäkin pienempi osa sijoittaa ammatikseen eli täysipäiväisesti. (Kaarto 2015, 23.)

Asuntoihin sijoittamisen katsotaan olevan turvallinen tapa kartuttaa omaa varallisuuttaan ja hajauttaa sijoituksia. Nordean mukaan uusien sijoittajien määrä on saavuttamassa aikaisemmin jo sijoitusasunnon omistavia, kun katsotaan myönnettyjä sijoitusasuntolainoja. Etenkin naiset ja nuoret ovat entistä kiinnostuneempia sijoittamaan asuntoihin. Tietoisuus asuntosijoittamisen riskeistä on lisääntynyt, vaikka otettavan lainan määrä ja laina-aika ovat pidentyneet. (Erkkilä 2020.)

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tuoda ensimmäistä kertaa asuntosijoittajaksi ryhtyvälle käytännönläheistä tietoa. Tarkoituksena oli lisätä etenkin nuorten tietoisuutta asuntosijoittamisen mahdollisuuksista ja riskeistä. Opinnäytetyössä käsitellään ensin, mitä asuntosijoittaminen on. Sen jälkeen käsitellään asunnon hankkimista. Samassa luvussa tarkastellaan uudiskohteiden ja vanhojen asuntojen eroa sijoitusmielessä. Seuraavassa luvussa perehdytään asunnon rahoitukseen sekä tarkastellaan lyhyesti sijoitusasuntolainan ja taloyhtiölainan eroavaisuuksia. Sijoitusasunnon keskeisimpään aiheeseen eli asunnon

vuokraukseen, vuokrasopimukseen ja -suhteeseen perehdytään viidennessä luvussa. Teoriaosuuden loppuksi perehdytään vielä sijoitusasunnon kannattavuuteen. Tässä opinnäytetyössä keskeisimpiä lähteitä olivat Joonas Oravan ja Olli Turusen Osta, vuokraa ja vaurastu -kirja (2020) ja Marko Kaarron Sijoita asuntoihin -kirja (2015) sekä internetlähteet.

Opinnäytetyössä käytettäväksi tutkimusmenetelmäksi valikoitui kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Laadullinen tutkimusmenetelmä valikoitui, koska halutaan saada tarkkaa ja kokonaisvaltaista tietoa. Määrällinen tutkimusmenetelmä ei sovellu käytettäväksi tässä työssä, koska siinä tutkitaan suurta joukkoa ja tuloksiksi saadaan yleensä laskennallisia ja tilastollisia analyysyjä. Tutkimus toteutettiin haastatteleamalla aloittelevaa asuntosijoittajaa. Haastattelussa saatuja vastauksia verrataan teoriaosuudessa käytyihin asioihin ja otetaan ne täydentämään teoriaa.

2 SIIJOITUSASUNNON HANKKIMINEN

Asuntomarkkinat ovat osakemarkkinoita tehottomampia. Tästä syystä voi löytää markkinoilta markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla myynnissä olevia asuntoja. Liikaa aikaa ei kuitenkaan kannata asunnon etsimiseen käyttää. Heikki Pajunen huomauttaa vaihtoehtokustannuksista Salkunrakentajille, että jos 100 000 euron asunnon saa vuoden päästä 4 000 euroa halvemmalla, on todennäköisesti menettänyt 5 000 euroa vuokratuottoja. (Salkunrakentaja.)

Asuntoa etsiessä ei kannata kiinnittää huomiota pelkästään vuokratuottoon. Vuokratuotto voi olla korkea pienemmällä paikkakunnalla, mutta silloin on riskinä, että tulee tyhjiä kuukausia, asuntoa ei saa myytyä tai sen saa myytyä tappiolla. Asuntoa ei kannata ostaa sellaiselta paikkakunnalta, joka kärsii muuttotappiosta. Paikkakunnalla, josta on ostamassa asuntoa, tulisi olla hyvät työ- ja opiskelupaikat. Pääsääntöisesti kannattavinta on ostaa asunto kasvavista kaupungeista tai kaupungeista, joissa on yliopisto tai ammattikorkeakoulu. Väestön kehityksen mittareita on saatavilla tilastokeskuksen sivuilta. Näitä mittareita tutkimalla näkee, millainen kehitys kaupungin väestöllä on. Kannattaa tutkia useampaa mittaria, jotta näkee realistisen väestön kehityksen ja kuinka kannattavaa on ostaa asunto tietyltä paikkakunnalta. (Orava & Turunen 2020, 76–89.)

Keskustassa sijaitseva asunto on houkuttelevampi monelle. Ne ovat lähelle palveluita ja työ- tai opiskelupaikkaa. Keskustoissa ei kuitenkaan riitä kaikille asuntoja. Lähiöt ovat myös hyviä sijoituskohteita. Niissä vuokratuotto voi olla suurempaa mutta arvonnousua ei tapahdu niin paljon kuin keskustassa. Jos lähiöstä on ostamassa sijoitusasuntoa, kannattaa tutkia alueen mainetta, kulkuyhteyksiä ja palveluita. Asunnossa on hyvä olla myös astianpesukone, ja nykyään jo melkein vaaditaan pyykinpesukoneliitäntää pesuhuoneesta. Lähiössä asunnon kunto ja koko korostuvat. Jos asunto on hieman suurempi kuin keskustassa, remontoitu ja vuokra vähän edullisempi, on vuokralainen kiinnostuneempi muuttamaan keskustan ulkopuolelle. Jos alueelta ei ole hyvät julkiset kulkuyhteydet, on tärkeää, että autolle on oma pysäköintipaikka. Asunnossa oleva parveke houkuttelee myös vuokralaisia. (Orava & Turunen 2020, 96–99.)

Sopivan asunnon löytyessä kannattaa miettiä, onko valmis maksamaan pyydetyn hinnan vai lähteekö tarjoamaan vähemmän. Itselle kannattaa laskea rajahinnat, jotta tietää, onko asunto kannattava sijoitus vai syökö ostohinta tuottoja. Jos asunnosta on muitakin kiinnostuneita, voi tulla tarjouskilpailua. Tällöin

asunto voidaan myydä yli kauppahinnan. Näitä tilanteita varten on syytä laskea valmiiksi, mitä on asunnosta valmis maksamaan. Asunto voidaan myydä vuokrattuna ja vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan ostajalle. Ostajan on tärkeää tutustua vuokrasopimuksen ehtoihin. Vuokrasopimuksen pystyy tietyin ehdoin purkamaan. Ehtoja ovat huoneiston omaan tai lähisukulaisen käyttöön ottaminen, vuokralaisen sääntörikkomukset, laaja asunnon peruskorjaus ja asunnon myynti. Kun ostaa vuokratun asunnon, on siis oikeus irtisanoa voimassa oleva vuokrasopimus. (Orava & Turunen 2020, 132–134.)

Kauppakirja voi olla välittäjästä tai myyjästä riippuen hieman erilainen ulkoasultaan. Seuraavat asiat ovat kuitenkin löydettävä kauppakirjasta: myyjän ja ostajan tiedot, kaupan kohde, kauppahinta, maksuehdot ja muut ehdot. Kauppakirja on syytä lukea tarkasti läpi, jotta dokumentti on paikkansa pitävä ja tiedot ovat oikein. Yleensä kaupat tehdään pankissa, jossa kirjoitetaan siirtomerkinnät myös asunnon osakekirjaan. Jos lainaa on tarvittu, nostaa pankin virkailija sen ja siirtää rahat ostajalta myyjälle. (Orava & Turunen, 132–134.) Osakehuoneiston osakekirjat voivat olla joko paperisena tai huoneistotietojärjestelmässä sähköisesti. Huoneistotietojärjestelmää ylläpitää Maanmittauslaitos. Paperiset osakekirjat ovat poistumassa, joten kaupanteon yhteydessä tulee tarkistaa, ovatko ne paperisena vai sähköisenä. Kaikissa taloyhtiöissä, jotka on perustettu 1.1.2019 jälkeen, osakehuoneistot ovat sähköisenä huoneistotietojärjestelmässä. Jos taloyhtiön osakeluetteloa ei ole vielä siirretty huoneistotietojärjestelmään, kaupat tehdään paperisilla osakekirjoilla. Osakekirjoihin merkitään omistuksen siirto ja uusi omistaja. Osakeluettelo voi olla jo vietyä huoneistotietojärjestelmään mutta myytävän asunnon osakkeen tietoja ei vielä ole siirretty järjestelmään, kaupat tehdään paperisena ja sen jälkeen osakekirjat mitätöidään rekisteröinnin yhteydessä. Uudemmissa taloyhtiöissä, 1.1.2019 jälkeen perustetuissa, on osakeluettelo huoneistotietojärjestelmässä. Tällöin osakekirjoja ei ole painettu ja tiedot omistajasta, panttauksista ja hallintaoikeuden rajoituksista löytyvät rekisteristä. (Maanmittauslaitos.)

Kun asunnon ostaa, on siitä maksettava varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero ja siitä ilmoittaminen on tehtävä oma-aloitteisesti Verohallinnolle. Varainsiirtovero kerros- ja rivitaloissa on 2 prosenttia kauppahinnasta. Myös ostettaessa autopaikkaa tai varastoa on maksettava varainsiirtoveroa 2 prosenttia. Jos ostaa tontin tai omakotitalon, on varainsiirtovero 4 prosenttia kauppahinnasta. (Verohallinto 2020a.) Varainsiirtoveroilmoitus on annettava asunto-osakekaupassa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja tai muu sopimus on allekirjoitettu. Kiinteistönvälittäjä antaa ilmoituksen kaupanteon yhteydessä, kun vero on maksettu. Uudiskohteen kaupassa ilmoitus on annettava kahden kuukauden kuluessa siitä, kun omistusoikeus on siirtynyt. Kiinteistöjen kaupassa varainsiirtovero on maksettava viimeistään, kun hae-

taan lainhuutoa tai kirjaamista. Lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista on haettava Maanmittauslaitokselta kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mutta varainsiirtoveroilmoitus on tehtävä. (Verohallinto 2020b.)

2.1 Uudiskohde

Uudiskohteella tarkoitetaan vasta valmistunutta tai rakenteilla olevaa asuntoa. Uudiskohde otetaan ensimmäistä kertaa asumiskäyttöön sen valmistuttua. Se voi olla kerros-, omakoti-, rivi-, pari-, tai erillistalo. Asunnon voi varata jo ennen kuin rakentaminen on aloitettu, jolloin maksetaan varausmaksu. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa tai jos ennen kaupan vahvistamista purkaa varauksen, palautetaan varausmaksu kokonaisuudessaan. Jos ostaa asunnon aikaisessa vaiheessa, pääsee vaikuttamaan siinä käytettyihin materiaaleihin. (Aurea lkv.) Nykyajan asunnot ovat pohjaratkaisultaan tehokkaampia, asunnot ovat pienempiä eikä hukkaneliöitä ole. Vasta rakennettuun asuntoon on helpompi löytää vuokralainen, kun asunnossa on vaaleat pinnat ja se hohkaa uutuuttaan. Sijoituskohteena uudiskohde on huolettomampi kuin vanhemmat asunnot. Uudiskohteissa ei tarvitse noin 20–30 vuoteen miettiä isompia remontteja, jotka nostaisivat yhtiövastikkeita. Rakennuttajalla on omat vastuunsa ilmenevistä ongelmista: vastuu kestää yleensä 12–15 kuukautta käyttöönotosta. (Tuokkola 2020.)

Uudiskohde on yleensä ostohinnaltaan kalliimpi kuin vanhat asunnot. Vanhempia asuntoja voi saada alle markkinahinnan, mutta uusissa kohteissa rakennuttajat osaavat hinnoitella asunnot markkinahintaan. Tämä heikentää vuokratuottoa. Vuokratuottoa heikentää myös se, jos asunto ostetaan jo ennen kuin sitä on alettu rakentamaan. Tällöin tulee monta kuukautta, joilta ei saa vuokratuottoa mutta omaa pääomaa on jo asunnossa kiinni. Arvonnousua ei tapahdu uudiskohteissa paljoa, ja asunnon arvo voi jopa ajan kuluessa laskea samalle tasolle kuin vanhemmissa asunnoissa on. Näin voi käydä varsinkin, jos katsotaan asuntojen hintoja lyhyellä aikavälillä. Jos asuntoa pidetään pidemmän aikaa, voi arvo silloin nousta. (Hänninen 2017.)

Uudiskohdetta ostettaessa on tärkeää verrata asuntojen sijaintia, neliöhintaa ja rakennuttajaa. Paras vaihtoehto sijoittajan kannalta on hyvä sijainti ja edullinen neliöhinta. Useimmiten asuntojen neliöhinnat nousevat jopa 100 €/m² kerrokselta. Vuokrattaessa vuokran määrä ei kuitenkaan nouse samassa suhteessa, vaan asunnosta saa samaa vuokratuottoa kerroksesta huolimatta. Myytäessä asuntoa kerroksella ei myöskään ole kovin suurta merkitystä hinnan kannalta. Aivan ylimmän kerroksen asunto voi olla hieman arvokkaampi kuin alemmissa kerroksissa oleva. (Kaarto 2015, 218–219.)

Uudiskohteissa ei ole tinkaamisen varaa. Poikkeuksia voivat olla esimerkiksi, jos asuntoja on valmistuttuaan vielä paljon myymättä tai ostaa useamman asunnon kerralla. Pienen alennuksen voi saada myös silloin, kun ostaa asunnon suoraan rakennuttajalta. Tällöin ei tule myyntipalkkioista kustannuksia, joten asunnosta voi saada sen verran alennusta. (Kaarto 2015, 221.)

2.2 Vanhan asunnon ostaminen

Ostettaessa osakeasuntoa ei osteta asuntoa vaan sen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen ja asunnot, osakkaat omistavat asunto-osakeyhtiön. Taloyhtiön tiedot tulee selvittää tarkasti ennen kaupantekoa, näin vältetään siltä, että kalliit remontit tulisivat yllätyksenä. Seuraavat asiat on tarkistettava ennen kaupantekoa:

- isännöitsijätodistus
- energiatodistus
- yhtiöjärjestys
- taloussuunnitelma
- tilinpäätös
- yhtiökokouksen viimeisin pöytäkirja

Isännöitsijätodistuksesta selviää rakennuksen ikä, huoneistojen pinta-alat, osuudet taloyhtiön veloista, korjaustarveselvitys ja tehdyt ja tulevat remontit. Ostettaessa asuntoa pienestä taloyhtiöstä tai paritalosta on tarkistettava yhtiöjärjestyksestä, onko osakkaille asetettu normaalia laajempi korjausvastuu. Laajempi korjausvastuu tarkoittaa sitä, että osakas vastaa rakenteiden korjauksesta esimerkiksi vesivahingon korjauksessa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.) Lisäksi kannattaa tarkistaa myös osakkaiden mahdolliset panttaukset, pohjapiirros, mahdollinen asunnon vuokrasopimus ja mahdollinen pitkän tähtäimen suunnitelma remonteista. Jos naapurustossa on rakentamattomia alueita, kannattaa hankkia kaavaote mahdollisia uusia rakennuksia ajatellen. Jos asiakirjoista ilmenee, että asuntoon on tehty remonteja, kannattaa selvittää, kuka ne on tehnyt ja onko niihin haettu lupa ja ilmoitettu taloyhtiölle. Ostajalla on velvollisuus tutustua kohteeseen ja asiakirjoihin huolellisesti. Ostaja ei voi vedota oston jälkeen asioihin, joista voidaan olettaa, että ne ovat olleet tiedossa ostohetkellä. Mitä vanhemmasta asunnosta ja taloyhtiöstä on kyse, sitä tarkemmin ja huolellisemmin kannattaa tarkastella kohdetta. (Huoneistokeskus 2018.)

Ostettavan asunnon hoitovastiketta kannattaa vertailla samanikäisten taloyhtiöiden vastikkeiden kanssa. Vastikkeen määrään vaikuttavat taloyhtiön ikä, korjaushistoria, lämmitysmuoto, tontti ja mahdolliset vuokratulot. Vertailemalla hoitovastikkeita selviää, onko vastike kohtuullisella tasolla vai voiko se nousta. Taloyhtiön kassassa on tavallisesti 1–2 kuukauden hoitovastikkeet, joilla voidaan kattaa ylläpitäviä menoja. Tarvittaessa taloyhtiö voi kerätä yhtiökokouksen päätöksellä 1–2 kuukauden suuruiset vastikkeet ylimääräisenä. Seuraavalla laskukaavalla (KUVIO 1.) voidaan selvittää taloyhtiön maksuvalmius. Maksuvalmiuden laskemiseen tarvittavat luvut löytävät tilinpäätöksen taseesta. (Kaarto 2015, 95, 102–103.)

$\frac{\text{Vaihtuvat vastaavat}}{\text{Lyhytaikainen vieraspääoma}} - \text{2 tai enemmän (maksuvalmius on hyvä)}$
--

KUVIO 1. Maksuvalmiuden laskukaava (mukaiillen Kaarto 2015, 102)

Varsinkin lähiöön sijoitettaessa on perehdyttävä taloyhtiön korjausvelkaan. Lähiöissä on pääsääntöisesti 70–80-luvun kerrostaloja. Talot ovat sen ikäisiä, että niihin ei välttämättä ole vielä tehty suuria remontteja, joten kannattaa varautua suureen korjausvelkaan. Korjausvelkaa voi olla sadoista jopa tuhanteen euroon neliöltä seuraavan kymmenen vuoden ajan. (Orava & Turunen 2020, 96–98.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiöllä pitäisi olla viiden vuoden kunnossapitosuunnitelma. Kunnossapitosuunnitelman laatii yleensä isännöitsijä ja hallitus yhdessä, joskin sen voi tehdä myös vain isännöitsijä tai hallitus. Suunnitelmasta käy ilmi, mitä remontteja on suunnitteilla viiden vuoden aikana. Kunnossapitosuunnitelma ei velvoita taloyhtiötä toimimaan suunnitelman mukaan. Hyvin hoidetuissa taloyhtiöissä on tehty ulkopuolisen tahon tekemä kuntoarvio. Kuntoarviota tehtäessä tarkastellaan taloa silmämääräisesti menemättä rakenteiden sisälle. Kuntoarvio sisältää pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) 10 vuodeksi. Siitä ilmenee taloyhtiön kunto, suunnitelmat tulevista remonteista sekä arvio remonttien kokonaiskustannuksista. (Kaarto 2015, 184–185.) Seuraavassa taulukossa (TAULUKKO 1.) on esitettyä kuuden yleisimmän taloyhtiöremontin hinnat neliötä kohden.

TAULUKKO 1. Kuuden yleisimmän taloyhtiöremontin hinnat/m² (Kaarto 2015, 184–196.)

	Tekninen käyttöikä (v.)	Kustannus €/m ²
Putkiremontti eli linjasaneeraus	40–60	450–900
Sähköremontti	40–60	60–100
Ikkunaremontti	30–50	50–120
Kattoremontti	20–50	15–80
Parvekeremontti	20–50	50–200
Julkisivuremontti	20–50	100–500

Putkiremontti eli linjasaneeraus on taloyhtiön remonteista kallein. Linjasaneerauksella tarkoitetaan sitä, että samalla kertaan uusitaan viemäri- ja käyttövesiputket sekä sähköt. Joissakin tapauksissa voidaan uusia myös teletekniikkaa ja ilmanvaihtoa. Taloyhtiöissä, joissa on paljon pieniä asuntoja, remontti on kalliimpi, koska uusittavia kylpyhuoneita on useampi neliötä kohden. Remontin kustannuksiin vaikuttaa myös se, miten remontti toteutetaan. Remontti voidaan tehdä perinteisesti rakenteita rikkoen tai uusilla menetelmillä. Uusia menetelmiä ovat sukitus, sujutus, massaus, ruiskuvalu ja pinnoitus sekä käyttövesiputkien pintavedot. Perinteisellä tavalla toteutettu remontti on kalliimpi kuin uusilla menetelmillä tehty. Perinteisessä remontissa uusitaan kylpyhuoneet. Se on ehdoton etu, sillä taloyhtiön jokaisen asunnon kylpyhuoneeseen vaihdetaan vaatimusten mukaiset vesieristeet, mikä omalta osaltaan vähentää kosteusvaurioiden riskiä. Perinteisen putkiremontin aikana asunnossa ei voi asua useampaan kuukauteen, mikä aiheuttaa vuokratulon menetyksen kokonaan tai osittain. Uusilla menetelmillä tehty remontti mahdollistaa sen, että asunnossa voi asua. Vesi voi olla taloyhtiössä poikki päivästä muutamaan tuntiin, joten tämä tapa on vuokratuon kannalta kannattavampi, koska vuokranmenetyksiä ei juurikaan tule. Uusin menetelmin tehdyssä remontissa ei kuitenkaan uusita kylpyhuoneita, joten se lisää kosteusvaurioiden riskiä. Putkiremontti tehdään yleensä, kun talo on 50 vuotta vanha. Ajankohtaan vaikuttaa kuitenkin käytetyt materiaalit. Yleisin syy putkiremonttiin ryhtymiselle Isännöintiliiton mukaan on se, että putkistoissa on ilmennyt vuotoja. Linjasaneeraukseen kuluu useampi vuosi aikaa. Hankevalmistelu ja -suunnittelu kestävät noin 2–4 vuotta, suunnittelu ja remontin valmistelu vievät aikaa noin vuoden ja itse remontti kestää koko taloyhtiössä 6–18 kuukautta. Sijoittajan kannalta on aina tärkeää selvittää, mitä linjasaneerauksessa tehdään. (Orava & Turunen 2020, 154–158.) Jos taloyhtiöön on jo tehty putkiremontti, on syytä selvittää, mitä se pitää sisällään. Voi olla, että esimerkiksi vain käyttövesiputket on uusittu, jolloin puolet remontista on vielä tekemättä. Isännöitsijätodistuksessa voi lukea epämääräisesti ”putkistoja on osittain korjailtu”, mikä voi tarkoittaa, että remontti on käytännössä tekemättä. (Kaarto 2015, 188.)

Ikkunaremontin hinta vaihtelee taloyhtiön sijainnin ja käytettävien ikkunoiden merkistä ja mallista. Pääkaupunkiseudulla on kalleinta toteuttaa ikkunaremontti. Vanhojen 2-kerroksisten ikkunoiden vaihtaminen uusiin 3-kerroksisiin ikkunoihin lisää taloyhtiön energiatehokkuutta sekä vähentää kadulta kuuluvaa meluhaittaa. Ikkunoiden tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta. (Kaarto 2015, 190–191.) Ikkunaremontti kestää asuntoa kohden vain muutaman päivän ja sen aikaa pystyy asumaan asunnossa, joten vuokranmenetykset jäävät pieneksi tai niitä ei tule ollenkaan. Ainut haitta asumiselle on remontista aiheutuva pölyn määrä. Ikkunaremontti onkin kannattavaa tehdä julkisivuremontin yhteydessä. (Orava & Turunen 2020, 161–162.)

Kattoremontin hinta määräytyy käytetyn materiaalin mukaan. Katetyyppejä on tiili, pelti ja bitumi eli huopa. Huopa on edullisen katevaihtoehto ja tiili- ja peltikate ovat huomattavasti kalliimpia. Kattomalleja on tasa-, harja- ja pulpettikatto. Harja-, ja pulpettikatot ovat malliltaan parempia kuin tasakatot. Ongelmaisoin katto on tasakatto, jossa on huopakate. Tiili ja pelti ovat tekniseltä käyttöikänsä pitkäikäisempiä kuin huopakate. Tiilikaton käyttöikä on jopa yli 50 vuotta ja peltikaton myös lähes 50 vuotta. (Kaarto 2015, 191–192.) Huopakaton tekninen käyttöikä on noin 20–30 vuotta ja sitä täytyy huoltaa välillä. Huoltokustannukset eivät ole kovin korkeat. Kattoremontin aikana asunnossa pystyy asumaan, joten vuokranmenetyksiä ei tule. Ainut haitta saattaa olla se, että autopaikat voivat olla rakennustelineiden takia poissa käytöstä. (Orava & Turunen 2020, 158.)

Julkisivuremontissa hintaan vaikuttaa julkisivutyyppi ja tehtävät toimenpiteet. Julkisivuremontti on halvimmissaan, kun julkisivu vain maalataan. Julkisivussa on voitu käyttää tiiltä, kiveä, rappausta, levytystä, puuta, pesubetonia tai betonielementtiä. Julkisivussa voi olla myös useampaa materiaalia. Tiili- ja kiviseinät ovat kestävimpiä ja betonielementti heikointa. Tiili- ja kiviseinien tekninen käyttöikä on noin 50 vuotta ja betonielementtiseinän noin 20–30 vuotta. Kestävyyteen vaikuttavat myös rakenteelliset ratkaisut ja sääsuojat. (Kaarto 2015, 189.) Betonielementti- ja pesubetoniseiniä on eniten 70-luvun taloissa. Rakennusvaiheessa oli tarkoituksena, että talot kestävät 30 vuotta ja sen jälkeen ne olisi purettu uusien tieltä. Näin ei ole tapahtunut, joten kannattaa varautua suuriin kustannuksiin, jos julkisivuremonttia ei ole vielä tehty. Levytettyjen julkisivujen tekninen käyttöikä on noin 30 vuotta, eikä niitä tarvitse huoltaa välillä vaan ne uusitaan kerralla. Rapattuja seiniä tulee huoltaa 20 vuoden välein ja tekninen käyttöikä niillä on noin 50 vuotta. Julkisivuremontin aikana on mahdollista asua asunnossa. Asumiselle on kuitenkin haittaa, kun talo on huputettu ja ikkunoiden edessä on muovivaikutteita. Vuokralaiselle on hyvä antaa 10–20 prosentin hyvitys vuokrasta remontin ajalta. Vuokralaisen etsiminen on hankalaa remontin aikana. (Orava & Turunen 2020, 160–161.)

3 SIJOITUSASUNNON RAHOITUS

Monet ajattelevat, että ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon tarvitaan kymmeniä tuhansia euroja. Näin ei kuitenkaan ole, vaan alkuun voi päästä jo pienemmälläkin summalla. Pankki myöntää asuntolainoja yleensä asunnon laskennallisen vakuusarvon verran. Vakuusarvo on tavallisesti 70–80 % asunnon ostohinnasta. Omaa rahaa tarvitaan silloin noin 20–30 %. Tämän voi rahoittaa omilla säästöillä tai oman asunnon vapaalla vakuudella. Ensimmäisen sijoitusasunnon voi ostaa myös ystävien tai sukulaisten kanssa, jolloin omaa pääomaa henkilöä kohden tarvitaan vähemmän ja riskit jakaantuvat. (Väänänen 2017.)

3.1 Sijoitusasuntolaina

Pankit myöntävät lainaa sijoitusasuntoihin. Sijoitusasuntolaina eroaa tavallisesta omistusasuntojen asuntolainasta vain hieman. Sijoitusasuntolainassa ei ole omarahoitusosuuden vähimmäisprosenttimäärää, toisin kuin omistusasuntojen asuntolainan omarahoitusosuudesta on määrätty laissa. Useimmiten kuitenkin pankit edellyttävät omaa pääomaa 20–30 % kauppahinnasta mutta joissakin tapauksissa lainaa voi saada koko asunnon hinnalle ilman vakuuksia. Sijoitusasuntolainan korot saa vähentää kokonaan verotuksessa, koska se luetaan verohallinnossa tulonhankintalainaksi. On syytä tarkistaa, että laina merkitään pankissa sijoitusasuntolainaksi, jotta korot voidaan verotuksessa vähentää. Omistusasuntolainassa korot voidaan vähentää vain osittain verotuksessa. Lainan määrää laskiessa kannattaa hyödyntää pankkien sivuilta löytyviä laskureita. Laskurit antavat suuntaa antavan määrän kuukausierästä, lainan kokonaismäärästä ja kuluista. Lainahakemus kannattaa tehdä ajoissa, jotta sopivan asunnon löytyessä voi toimia nopeastikin. Lainalupaus ei vielä sido hakijaa mihinkään. Lainan saamista helpottaa, jos on laatinut asunnolle tuottolaskelman huolellisesti ja asunto sijaitsee kasvukeskuksessa. Helpoiten laina myönnetään, jos pystyy maksamaan 30–50 % asunnon hinnasta säästöillä tai säästöillä ja vakuuksilla. Taloudellisen tilanteen on oltava myös kunnossa, pankkiasiat pitää olla hyvin hoidettu ja on oltava säännöllisiä tuloja tai hyvä varallisuusasema. (Lehto.)

Lainatarjouksia kannattaa vertailla. On hyvä pyytää lainatarjousta 2–3 eri pankilta. Tarjousten tulisi olla laadittu hyvin samaan aikaan, jotta ne olisivat vertailukelpoisia. Eri pankkien lainatarjoukset auttavat lainaneuvotteluissa. Lainatarjouksista kannattaa vertailla todellista vuosikorkoa. Todellinen vuosikorko

sisältää marginaalin, koron ja lainanhoitomaksut. Lainan kustannukset ovat muutettuna vuotuisiksi korkoksi. Näitä on helppo vertailla pankkien lainatarjouksista. Lainatarjouksista voi myös vertailla lainanlyhennysjoustoja, korkokattoa ja lainaturvavakuutuksia. Korkokatto suojaa hetkellisesti korkojen noustessa nopeasti. Lainaturvavakuutus antaa turvaa sairauden tai työttömyyden varalta. (Lehto.)

3.2 Yhtiölaina

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla lainaa yhtiölainana. Osakkaat maksavat yhtiölainaa takaisin rahoitusvastikkeena. Uudiskohteissa usein rakennusliike perustaa taloyhtiön ja hakee rakennusta varten taloyhtiön nimiin lainaa. Vanhemmissa taloyhtiöissä yhtiölainaa otetaan tyypillisesti korjaustarpeisiin. (Salkunrakentaja.) Uusissa taloyhtiöissä, joissa on taloyhtiölainaa, aletaan lainaa lyhentää usein vasta muutaman vuoden lyhennysvapaan jälkeen. Yhtiölainan ehtoihin tulee tutustua huolella ennen asunnon ostoa ja kustannuslaskelmat kannattaa tehdä huolellisesti ottaen huomioon lainan takaisinmaksun lyhennysvapaan jälkeen. Rahoitusvastike on huomattavasti korkeampi lyhennysvapaan loputtua. Jos taloyhtiö kuuluu rakennuttamisvaiheen suoja järjestelmään eli on RS-kohde, kannattaa huolella tutustua RS-taloussuunnitelman lainaehtoihin ja yhtiöjärjestykseen. Näin saadaan selville, vaatiiko taloyhtiö lainanlyhennysvakuuksia ennakkoon maksettavaksi. Uudiskohteissa saatetaan periä muutaman kuukauden lainanlyhennykset ennakkoon ostovaiheessa, jotta tulevien erien suoritukset olisi turvattu joksikin aikaa. (Huoneistokeskus.)

Vanhoissa taloyhtiöissä yhtiölainaa on yleensä otettu suurempiin remontteihin, kuten putki- julkisivu- tai ikkunaremontteihin. Yhtiölainoja voi olla myös useampia, jos remontteja on tehty eri vuosina. Lainaosuudet voivat olla huoneistokohtaisia ja vaihdella eri huoneistojen välillä. Esimerkiksi hissiremonteissa monesti lainaosuuteen vaikuttaa se, onko asunto ylimmissä kerroksissa. Tällöin lainaa usein kohdistuu asunnolle enemmän ja rahoitusvastike on suurempi. Ostaessa asuntoa kannattaa selvittää, paljonko lainaa kohdistuu osakkeisiin yhteensä. Kannattaa ottaa myös selvää, onko taloyhtiössä tehty remontteja lähiaikoina. Jos remontteja on tehty lähiaikoina, ei lainaosuutta ole vielä välttämättä jyvitetty huoneistoille. Tämä tarkoittaa sitä, että kokonaiskustannukset eivät ole realisoituneet rahoitusvastikkeeksi. Asuntosijoittajan kannalta on tärkeää selvittää tilinpäätöksestä, onko laina tuloutettu vai rahastoitettu. Tuloutettu laina on sijoittajan kannalta yleensä parempi vaihtoehto, koska silloin rahoitusvastikekulut voi vähentää heti verotuksessa. Jos laina rahastoidaan, voi kulut lisätä asuntoa myydessä hankintamenoihin. (Huoneistokeskus.)

Taloyhtiölainoissa on riskinsä. On riskinä, että kaikki asunnon matalalla myyntihinnalla ostaneet eivät ymmärrä, että yhtiölainan osuutta pitää lyhentää joka kuukausi isoina rahoitusvastikkeina lyhennysvapaiden jälkeen. Riski korostuu etenkin silloin, kun lyhennysvapaa loppuu ja asumiskulut nousevat paljon rahoitusvastikkeen muodossa. Osakkaan maksettavaksi tulee oman asuntolainan lisäksi yhtiölainan lyhennys. Riski realisoituu, kun joku osakkaista ei pysty maksamaan rahoitusvastiketta kuukausittain. Pahimmassa tapauksessa maksamattomat rahoitusvastikkeet päätyvät muiden osakkaiden maksettavaksi. (Salkunrakentaja.) Tällaisessa tapauksessa taloyhtiö voi ottaa osakehuoneiston hallintaansa. Haltuunotto tapahtuu yhtiökokouksen päätöksellä ja haltuunotto voi kestää enimmillään kolme vuotta kerrallaan. Omistusoikeus säilyy osakkaalla haltuunotosta huolimatta. Osakehuoneisto voidaan vuokrata, jolloin maksamatta jääneitä vastikkeita voidaan maksaa vuokratuotoilla. Maksamattomia vastikkeita voidaan maksaa myös vakuuksien realisoinnilla eli maksukyvyttömän osakkaan asunnon myynnillä. Jos asunnon realisointi ei onnistu eikä lainan hoidosta voida neuvotella pankin kanssa, jää lainan osuus muiden osakkaiden maksettavaksi. (Finanssivalvonta 2018.)

3.3 Velkavipu

Velkavivulla tarkoitetaan sitä, kun asunnon ostoon käytetään vierasta pääomaa eli lainataan rahaa pankista. Asunnoille annetaan pankista yleensä 70–80 prosentin vakuusarvo, jolloin omaa rahaa tarvitaan vähemmän. Velkavipu voi olla jopa 100 prosenttia, jos käytetään lisävakuuksia tai hyödynnetään pankin tarjoamaa maksettua lisävakuutta. (Orava & Turunen 2020, 44–45.)

Esimerkki velkavivusta. Ostettavan asunnon hinta on 100 000 euroa. Pankki myöntää lainaa 70 000 euroa, joka on asunnon kauppahinnasta 70 prosenttia. Tähän tarvitaan omaa rahaa 30 000 euroa. Tällöin omistetaan 100 000 euron sijoitus 30 000 euron panostuksella. Tätä kutsutaan velkavivuksi. (Orava & Turunen 2020, 44–45.)

Velkavivulla pystytään vaikuttamaan oman pääoman tuottoon. Velkavivun suuruutta nostamalla pääoman tuotto kasvaa. Velkavivun suuruus tulee mitoittaa omalle riskinsietokyvyille ja oman sijoitussuunnitelman mukaisesti. Kassavirtalaskelma antaa kokonaiskuvan siitä, kuinka velkavipu vaikuttaa kuukausittain kassaan jäävään rahaan. Laskelmasta selviää se, riittääkö vuokratuotto kattamaan asunnon kulut tai kuinka paljon omaa rahaa täytyy laittaa lisää kuukausittain. (Kaarto 2015, 36–39.)

Seuraavassa taulukossa (TAULUKKO 2.) on esitettyä velkavivun vaikutus oman pääoman tuotto-
senttiin. Tämän jälkeen on esitetty (TAULUKKO 3.) velkavivun käyttämisen vaikutus kassavirtalaskel-
maan. Laskelmissa on käytetty 25 vuoden laina-aikaa, 4 prosentin korkoa ja kiinteää tasaerälainaa.

TAULUKKO 2. Velkavivun vaikutus pääoman tuottoon (Kaarto 2015, 38–39.)

	Varovainen sijoittaja	Kohtuullinen riski	Suuri tuotto	Maksimaalinen tuotto	100 % velkavipu
Asunnon hinta	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €
Oma pääoma	70 000 €	35 000 €	17 500 €	7 000 €	0 €
Vieras pääoma	0 €	35 000 €	52 000 €	63 000 €	70 000 €
Velkavipu%	0 %	50 %	75 %	90 %	100 %
Korko %	-	4 %	4 %	4 %	4 %
Korkokulut / v	0 €	1 400 €	2 100 €	2 520 €	2 800 €
Tyhjä / kk	-150 €	-267 €	-325 €	-360 €	-383 €
Tyhjä / v	-1 800 €	-3 204 €	-3 900 €	-4 320 €	-4 596 €
Vuokra- tuotto%	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %
Oman pää- oman tuotto- prosentti	6 %	8 %	12 %	24 %	N/A

TAULUKKO 3. Velkavivun vaikutus kassavirtaan kuukausitasolla (Kaarto 2015, 38–39.)

	Varovainen sijoittaja	Kohtuullinen riski	Suuri tuotto	Maksimaalinen tuotto	100 % velkavipu
Vuokra	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
Hoitovastike	150 €	150 €	150 €	150 €	150 €
Muut kulut	30 €	30 €	30 €	30 €	30 €
Korko	0 €	117 €	175 €	210 €	233 €
Verotettava tulo	320 €	203 €	145 €	110 €	87 €
Vero	96 €	61 €	44 €	33 €	26 €
Lainan lyhen- nys	0 €	68 €	102 €	123 €	136 €
Kassavirta	224 €	74 €	-1 €	-46 €	-75 €

Laskelmien perusteella 25 vuoden laina-ajalla ja 4 prosentin korolla varovaisella ja kohtuullisella riskillä sijoittavan kassavirta pysyy positiivisena. Muiden kohdalla kassavirta on negatiivinen, jolloin joka kuukausi joutuu laittamaan omaa rahaa kattaakseen asunnon kulut. Asuntosijoittaminen on silloin parhaim-

millaan, kun asunnon vuokrauksesta tulevat tulot kattavat asunnon menot ja rahaa jää vielä hieman ylikin. Velkavivun avulla pystytään nostamaan oman pääoman tuottoa. Velkavivun avulla voidaan yhden asunnon sijaan sijoittaa kahteen asuntoon. Suuremman velkavivun käyttäminen nostaa riskejä varsinkin, jos sitä käytetään väärin. Velkavipua voidaan käyttää oikein ja perustellusti. Velkavipu on toimiva silloin, kun vuokratuotto on vähintään muutaman prosentin korkeampi kuin lainan koroista syntyvät kulut. (Kaarto 2015, 36–40.)

4 ASUNNON VUOKRAUS

Koko vuokraustoiminta perustuu vuokralaisen valintaan. Vuokralainen on se, joka tuo tuottoa sijoitukselle. Jos vuokralaisen valinta menee pieleen, voivat vuokrat jäädä maksamatta, eli tuloa ei synny, ja asunto on epäsiistissä kunnossa. Ihanteellinen vuokralainen on sellainen, jolla on talous kunnossa, pitää asunnon siistissä kunnossa ja huomioi naapurit. (Hänninen 2016b.) Vuokralaiselle on hyvä olla ystävällinen, onhan vuokralainen ikään kuin asiakas. Vuokranantajan kannattaa kysellä vuokralaiselta, onko asunnossa kaikki kunnossa ja toimii niin kuin pitääkin. Asunnossa on hyvä käydä kerran vuodessa katsomassa, onko kaikki kunnossa, mutta ei kuitenkaan kannata kytätä vuokralaista. Käydessä asunnolla voi pyytää vuokralaiselta nähtäväksi kuittia voimassa olevasta kotivakuutuksesta. Kun asiat hoidetaan hyvillä mielin, on vuokralaisen helpompi ottaa vuokranantajaan yhteyttä ongelmatilanteissa. Näin luottamus pysyy molemminpuolisena. (Kaarto 2015, 118–121.)

Vuokralaisia ei voi määritellä tietyn stereotypian mukaan. Ihmisillä on erilaisia elämäntilanteita, joiden vuoksi he asuvat vuokralla. Opiskelijoita, työttömiä, eronneita ja luottotietonsa menettäneitä asuu paljon vuokralla. Yhä enemmän eläkeläisiä asuu vuokralla ja he tulevat lisääntymään vuokramarkkinoilla muuttuvan väestörakenteen takia. Yleisesti ottaen opiskelijat ovat hyviä vuokralaisia. Heillä on muutollensa syy ja he maksavat vuokransa pääsääntöisesti hyvin, koska saavat valtiolta opintotukea. Opiskelijoiden valmistuttua ja työn löydyttyä he ostavat monesti oman asunnon, joten kovin pitkäaikaisia vuokralaisia heistä ei tule. Pidempiaikaisia vuokralaisia ovat yleensä työssäkäyvät keski-ikäiset ja eläkeläiset. He haluavat yleensä pitää asumiskulunsa pieninä tai eivät pysty omaa asuntoa ostamaan. (Orava & Turunen 2020, 189–190.)

Mahdollisilta vuokralaisilta tulee tarkistaa luottotiedot. Luottotiedoista ilmenee mahdolliset maksuhäiriömerkinnät. Ensimmäisenä kannattaa kiinnittää huomiota siihen, onko vuokrat maksettu aikaisemmin. Jos maksuhäiriömerkintöjä on useampi, ongelmat yleensä kasaantuvat ja vuokria ei makseta ajallaan. Jos maksuhäiriömerkintöjä on esimerkiksi yksi tai merkintä on konkurssista johtuva, on vuokralainen todennäköisesti tunnollinen ja maksaa vuokransa. Luottotietoja tarkistaessa ei kannata uskoa pelkästään mahdollisen vuokralaisen kertomaan tietoon. Kannattaa tarkistaa luottotiedot ja verrata sitä kuulemaansa. (Orava & Turunen 2020, 191–192.)

Vuokralaista voi itse etsiä internetissä tai lehdissä. Tänä päivänä ilmoitukset asunnonvuokrauksesta ovat siirtyneet internettiin. Hyviä sivustoja ilmoittamiselle ovat esimerkiksi vuokraovi.com, oikotie.fi ja

tori.fi. Myös joillakin paikallisen toimijan sivuilla voi ilmoittaa vuokrattavasta asunnosta. Esimerkiksi joillakin kouluilla on sivustoja asunnon vuokraukselle. Verkostoitumalla ja edellisen vuokralaisen avulla voi löytää uuden vuokralaisen. Jos edellinen vuokralainen on ollut vastuullinen, todennäköisesti hänen kaveripiiristensä löytyvä mahdollinen vuokralainenkin on. (Hänninen 2016b.) Vuokraamiseen voi käyttää myös vuokravälittäjää. Vuokravälittäjä tuntee alueen ja näin vuokranantaja saa asunnosta markkinahintaista vuokraa. Monet vuokravälittäjät antavat työlleen takuun niin, että vuokranantaja saa 12 kuukauden vuokrat, on vuokralainen asunnossa ensimmäisen vuoden tai ei. Vuokravälittäjän palkkio on yleensä yhden kuukauden suuruinen. Lisäksi maksettavaksi tulee isännöitsijätodistus. Isännöitsijätodistus maksaa muutamasta kymmenestä eurosta sataan euroon. Energiatodistus on vuonna 2013 voimaantullen lain rakennusten energiatodistuksista esitettävä asunnon myynnin ja vuokrauksen yhteydessä. Energiatodistusta ei tarvitse esittää alivuokrauksessa tai alle vuoden mittaisissa vuokrauksissa. (Orava & Turunen 2020, 193–194.)

4.1 Vuokrasopimus

Laki edellyttää, että määräaikainen vuokrasopimus tehdään kirjallisesti. Kaikki vuokrasopimukset tulisi kuitenkin tehdä kirjallisena. Vuokrasopimuksessa tulee olla vuokranantajan, vuokralaisen ja asunnon yksilöintitiedot. Yhteystiedot ovat tärkeitä merkitä, jotta asunnossa ilmenevistä puutteista voidaan ilmoittaa vuokranantajalle. Jos vuokralle tulee pariskunta, voidaan vuokralaiseksi merkitä molemmat tai toinen puolisoista. Jos molemmat on merkitty vuokralaiseksi, vastaavat he vuokrasta yhdessä. Jos vain toinen on merkitty vuokralaiseksi ja toinen puolisoiksi, vastaa puoliso vuokrasta vain siltä ajalta, kun hän asunnossa asuu. Samalla periaatteella menetellään, jos asuntoon muuttaa useampi vuokralainen. Yksi voi olla vuokralainen ja toiset alivuokralaisia. Tällöin vuokrasuhteen velvoitteista vastaa vuokralaiseksi merkitty. (Vuokraturla b.)

Vuokrasopimukseen tulee yksilöidä vuokrauksen kohde. Asunnosta tulee vuokrasopimukseen kirjoittaa osoite, pinta-ala, asunnon tyyppi ja muut tilat. Asunnon tyyppin voi ilmaista huoneiden määrällä, esimerkiksi 2h + k + s. Pinta-alan voi ilmoittaa noin-tietona, jolloin vältetään mahdolliset kiistat. Asunto-osakeyhtiöissä pinta-ala on ilmoitettu yhtiöjärjestyksessä. Muut tilat tarkoittavat esimerkiksi piha-alueita, autopaikkaa ja varastotiloja, joihin asukas saa käyttöoikeuden. Vuokratessa vain osaa rakennuksesta, kuten omakotitalon yläkertaa, tulee se tarkasti määrittellä vuokrasopimuksessa, mihin kaikkeen vuokralaisella on käyttöoikeus. (Vuokraturla b.) Vuokrasopimukseen tulee kirjata vakuus, vuokrankorotusehdot ja muut ehdot. Sopiva vakuuden taso on 1–2 kuukauden vuokraa vastaava summa. On oltava

tarkkana, että vuokrasopimuksessa lukee vakuus eikä vuokravakuus. Vuokravakuutta voi käyttää ainoastaan silloin, kun katetaan maksamattomia vuokria. Vakuutta voidaan käyttää myös silloin, kun vuokralainen on vaurioittanut asuntoa niin että se on remontin tarpeessa. Vakuuden voi pitää erillisellä pankkitilillä tai voi avata erillisen vakuustilin pankkiin. Vakuustili pantataan vakuudeksi. Tästä aiheutuu yleensä kuluja. Vakuus palautetaan vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaiselle, kun ei ole aihetta periä siitä ylimääräisiä kuluja. Jos asuntoa joudutaan remontoimaan, on tärkeää eritellä vuokralaiselle, mihin vakuudesta on varoja käytetty. (Orava & Turunen 2020, 214–215.)

Vuokrankorotuksista voidaan sopia vuokrasopimuksessa. Jos korotuksista ei ole vuokrasopimuksessa, on vuokralaisella oikeus kieltäytyä vuokrankorotuksesta. Vuokraa voidaan korottaa kiinteällä prosentilla, elinkustannusindeksillä tai näillä molemmilla. Kiinteällä prosentilla vuokrankorotus kattaa todennäköisemmin vastikkeiden nousun. Jos eletään talouden taantumassa, inflaatio voi olla lähellä nollaa, jolloin elinkustannusindeksillä ei vuokraa saa nostettua. Hyvä tapa onkin laittaa sopimukseen maininta, että vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin mukaisesti ja vuosittain vähintään 2,5 %. Tämä kattaa varmasti vastikkeiden nousun. Vuokrasopimuksen muihin ehtoihin voi lisätä ainakin tupakointikiellon sisällä, kiellon ottaa lemmikkejä, velvoitus kotivakuutuksen ottamisesta vastuuosineen ja vastuu pitää huolta palovaroittimen toiminnasta. Vuokrasopimusta tehdessä voi kirjata erilliselle paperille asunnon puutteita ja mahdollisia kulumisen merkkejä, jotka ovat vuokraushetkellä asunnossa. Puutteista voi ottaa myös valokuvia. Tällä ehkäistään riitatilanteita, jotka voisivat tulla vuokralaisen lähdettyä asunnosta. Näin vuokralainen ei voi sanoa, että kolhu oli jo hänen muuttaessaan eikä vuokranantaja edellisen asukkaana jälkiä voi veloittaa nykyiseltä vuokralaiselta. Avaimia luovuttaessa on aina otettava allekirjoitus paperiin, jossa on luovutettujen avainten määrä. (Orava & Turunen 2020, 214–217.)

Vuokrasopimuksen voi tehdä määräaikaisena tai toistaiseksi voimassa olevana. Toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen merkitään vuokrasuhteen alkamispäivä ja hallintaoikeuden siirtymispäivä. Asunnon hallinta voi siirtyä vuokralaiselle eri päivänä kuin vuokrasuhteen alkamispäivä, jos vuokranantaja tekee esimerkiksi remontin edellisen vuokralaisen jälkeen. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy, kun vuokralainen tai vuokranantaja irtisanoo sen. (Vuokratuura b.) Yleinen tapa on, että sopimus tehdään ensin vuoden määräaikaisena ja sen jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Suomen Vuokranantajien mukaan oikea tapa on kuitenkin laittaa vuokrasopimukseen ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta aikaisintaan yhdentoista kuukauden jälkeen sopimuksen alkamisesta. Ensimmäinen tapa jättää tulkinnan varaa ja voi johtaa riitatilanteisiin. (Orava & Turunen 2020, 211–212.)

Määräaikainen vuokrasopimus tehdään aina kirjallisena, jotta määräaikaisen sopimuksen ehdot täyttyvät. Sopimuksessa tulee olla vuokrasopimuksen alkamispäivä, hallintaoikeuden siirtymispäivä ja sopimuksen päättymispäivä. Saman vuokralaisen kanssa voi tehdä useamman määräaikaisen sopimuksen peräkkäin. Kuitenkaan alle kolmen kuukauden mittaisia sopimuksia ei voi tehdä kuin kaksi peräkkäin. Jos kolmas sopimus alle kolmen kuukauden vuokrasopimus tehdään, katsotaan sen olevan toistaiseksi voimassa oleva. Määräaikainen vuokrasopimus sitoo molempia osapuolia, eli sitä ei voi irtisanoa kesken sopimuskauden. Vuokranantaja ei voi irtisanoa sopimusta ottaakseen asuntoa omaan käyttöön. Vuokralainen voi hakea tuomioistuimelta irtisanomisoikeutta erityisestä syystä. Jos vuokralainen muuttaa pois asunnosta ennen sopimuksen päättymistä, joutuu hän korvaamaan vuokratappiot siihen asti, kunnes uusi vuokralainen löytyy. Tyypillisesti määräaikainen vuokrasopimus tehdään silloin, kun vuokranantaja tietää päivän, jolloin tarvitsee asunnon omaan käyttöönsä. Vuokrasopimus tulee aina allekirjoittaa. Vuokrasopimuksia tehdään aina kaksi kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja ne molemmat täytyy allekirjoittaa. Jos vuokralaisia tai vuokranantajia on useampi, täytyy kaikkien allekirjoittaa sopimus. (Vuokratuura b.) Määräaikainen vuokrasopimus kannattaa tehdä silloin, kun on vuokraamassa esimerkiksi huonokuntoisempaa tai kauempana kaupungista sijaitsevaa asuntoa. Tällaiset asunnot menevät vuokralle helpommin elokuussa koulujen alkaessa kuin keväällä. Kun tekee vuoden määräaikaisen sopimuksen elokuusta heinäkuuhun, on todennäköisempää saada asunto uudelleen vuokrattua. (Orava & Turunen 2020, 211.)

Asunnosta pois muutettaessa muuttopäivä on AHVL:n eli asuinhuoneenvuokralain mukaan vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeen seuraava arkipäivä. Muuttopäivänä on luovutettava puolet asunnosta vuokranantajan käyttöön ja sitä seuraavana päivänä se on luovutettava kokonaan. Tämä tarkoittaa, että jos kuukauden viimeinen päivä on perjantai, on muuttopäivä maanantai. Maanantaina on oltava asunnosta puolet vuokranantajan käyttöön ja tiistaina asunnon on oltava tyhjä. Muuttopäivästä voidaan sopia erikseen vuokrasopimuksessa. Suomen Vuokranantajat suosittelevat kirjaamaan vuokrasopimukseen seuraavasti (Orava & Turunen 2020, 218–219):

Muuttopäivästä on sovittu AHVL:sta poikkeavalla tavalla. Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava tyhjennettynä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan käytettäväksi. (Orava & Turunen 2020, 219.)

4.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen, purkaminen ja häätö

Laki asuinhuoneen vuokrauksesta määrittelee milloin ja miten vuokrasopimus voidaan irtisanoa. Vuokrasopimuksen irtisanominen tulee kyseeseen, kun asunto pakkohuutokaupataan, vuokraoikeuden siirtäminen, vuokralainen kuolee, määräaikainen vuokrasopimus irtisanotaan ja kun vuokralainen tai vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksen irtisanomista seuraa aina irtisanomisaika. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä alkaen, kun irtisanominen on tehty. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yhden kuukauden ja vuokranantajan irtisanoessa kuusi kuukautta. Vuokrasopimuksessa ei voida sopia lyhyempää irtisanomisaikaa kuin vuokranantajan irtisanomisaika. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 51§, 52§.)

Vuokrasopimus voidaan purkaa sekä vuokranantajan että vuokralaisen toimesta. Määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi purkaa, kun vuokrasopimusta kohtaan tehdään merkittäviä sopimusrikkomuksia. Purkamisilmoitus tulee antaa kirjallisena ja todisteellisesti. Sopimuksen purkaminen voi tulla heti voimaan tai voidaan sopia erikseen ajankohta. Purkamisilmoituksesta tulee käydä ilmi purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymispäivä. (Vuokraturva a.) Vuokralaisen purkamisperusteet purkaa vuokrasopimus ovat:

- Asunnosta on terveydellistä haittaa vuokralaiselle tai hänen perheenjäsenelleen
- Oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluttua siitä, kun asunto tai asunnon osa on otettu vuokralaisen käytöstä pois ja tästä aiheutuu selvää haittaa
- Jos asuntoa ei luovuteta tai se ei ole valmis sovittuna päivänä. Oikeus purkaa sopimus myös aiemmin, jos on selvää, että asuntoa ei voida luovuttaa sovittuna päivänä
- Asunto ei ole siinä kunnossa, kun on sovittu tai asunnossa ilmenee puutteita eikä vuokranantaja korjaa puutteita kehotuksesta ja kohtuullisessa ajassa

(Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, kun vuokra on maksamatta kahdelta kuulta. Oikeus purkaa sopimus on, kun vuokraoikeus tai osa siitä siirretään lainvastaisesti toiselle tai sovittua vakuutta ei aseteta. Nämä purkamisperusteet eivät tarvitse varoitusta. Seuraavat tilanteet tarvitsevat sopimuksen purkamista ennen varoituksen: asuntoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin on sovittu, asunnossa pidetään häiritsevää elämää, vuokralainen hoitaa huonosti asuntoa ja vuokralainen ei noudata sitä mitä on terveyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi säädetty tai määrätty. Jos häiritsevä elämä tai terveyden ja järjestyksen säädettyjen määräysten rikkominen ei ole merkittävää, tulee ensin antaa varoitus. Varoitus on

annettava todisteellisesti. Jos vuokralainen korjaa tapansa, ei ole enää perusteita purkaa vuokrasopimusta. (Vuokraturva a.)

Häätö tulee yleensä kyseeseen vuokrasopimuksen purkamisen yhteydessä. Häätö haetaan tyypillisesti silloin, kun sopimuksen purkamisesta huolimatta vuokralainen ei ole luovuttanut asuntoa vuokranantajan käyttöön. Vuokranantajalla ei ole oikeutta mennä asuntoon tai vaihtaa lukkoja, vaikka vuokrasuhde olisi päättynyt. Vuokralaisella on perustuslakiin kirjattu oikeus kotirauhaan, silloin kun asunto on hänen hallinnassaan. Häätöprosessi lähtee käyntiin, kun haetaan tuomioistuimelta häätöperuste. Tyypillisin häätöperuste on käräjäoikeuden tuomio, joka velvoittaa vuokralaista luovuttamaan asunnon vuokranantajalle. Hakemus tehdään kirjallisena ja siihen tulee kirjata asianomaiset, vaatimukset ja häädön peruste. Käräjäoikeuden häätötuomio toimitetaan ulosottoon, joka hoitaa häädön täytäntöönpanon. Häätöä ei voi tehdä itse vaan sen tekee aina ulosottoviranomainen. Ulosottoviranomainen lähettää muuttokehotuksen vuokralaiselle. Muuttokehotuksessa annetaan tavallisesti 2–3 viikkoa aikaa muuttaa asunnosta pois. Vuokralainen voi itse hakea vielä lykkäystä muuttopäivälle. Jos vuokralainen ei ole itse muuttanut asunnosta pois määräaikaan mennessä, ulosottoviranomainen häätää hänet ja poistaa omaisuuden asunnosta. Tavallisesti häätöprosessi kestää 2–6 kuukautta, joten parempi olisi, jos saisi vuokralaisen kanssa sovittua asiat. Jos asiat saadaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken sovittua, molemmat säästyvät häätöprosessin tuomasta vaivasta ja vuokranantaja selviää vähemmillä tappioilla. (Hänninen 2016a.)

5 SIJOITUSASUNNON KANNATTAVUUS

Vuokratuottoa laskiessa tulee ottaa huomioon remonttikulut ja varainsiirtovero. Usein vuokratuotto lasketaan ilman remonttikuluja, jolloin vuokratuotto on liian optimistinen. Vuokratuottoon vaikuttavat tyhjätkä kuukaudet, hoitovastikkeet ja remontit. Varainsiirtovero, joka on kaksi prosenttia kauppahinnasta, ei vaikuta kovinkaan paljon vuokratuottoon. Vaikutus vuokratuottoon on noin prosentin kymmenys. Remonteilla on suurin vaikutus vuokratuottoon. Suurista remonteista kannattaakin ostaessa asuntoa kysellä isännöitsijältä, jotta remontit eivät tule yllätyksenä. (Orava & Turunen 2020, 71–75.) Vuokratuottoa laskiessa kannattaa ottaa huomioon myös vuokraukseen liittyvät muut kulut. Kuluja voi tulla uuden vuokralaisen etsimisestä, varsinkin jos käyttää vuokralittäjää. Vuokralaisen vaihtuessa kuluja tulee myös mahdollisista tyhjästä kuukausista tai viikoista ja isännöitsijätodistuksesta. Asunnon kulumisen ja kodinkoneiden uusiminen kannattaa laskea vuokratuottoon. Pienelle remontille ja kodinkoneiden uusimiselle voi laskea pienen prosenttiosuuden. Vuokratuottoa laskiessa kannattaa ottaa huomioon sesonkivaihtelut, jotta saadaan selville vuokran hintahaitari. Esimerkiksi opiskelijat etsivät yleensä vuokra-asuntoa kesän lopulla. Silloin on vuokra-asunnoille paljon kysyntää, jolloin vuokratuottoa voi saada esimerkiksi 50 euroa enemmän kuin joulukuussa vuokratessa. (Kaarto 2015, 46–49.) Vuokratuoton laskukaava on esitetty seuraavassa kuviossa (KUVIO 2.).

Esimerkki laskennallisesta remontointi ja kodinkoneiden hankintakuluista.

Ajatellaan, että 150 000 euron asuntoon tehtäisiin neljän vuoden välein 3000 euron remontti ja kodinkoneita uusittaisiin 1000 eurolla kymmenessä vuodessa.

$$3000 \text{ €} / 4 = 750 \text{ € vuodessa}$$

$$1000 \text{ €} / 10 = 100 \text{ € vuodessa}$$

Laskennallinen kulu vuodessa olisi 850 euroa vuodessa, joka on 0,57 % vuodessa asunnon hankintahinnalle. (Marko Kaarto, s. 48–49.)

Vuokratuoton laskukaava

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12 + \text{muut kulut}}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuottoprosentti}$$

KUVIO 2. Vuokratuoton laskukaava (mukaillen Kaarto 2015, 46–47)

Esimerkki vuokratuoton laskemisesta. Laskelmassa otetaan huomioon sesonkivaihtelut.

Asunnon velaton hinta	125 000 €	
Varainsiirto vero	2 500 € (125 000*2 %)	
Pintaremontti	3 500 €	
Remonttivara 10 vuotta	8 500 €	
Vuokra	570–695 €	
Vastike	140 €	
Vuokratulo vuodessa	8 340 €	6 840 €
Vastike vuodessa	-1 680 €	-1 680 €
1 kk menetetty vuokratulo	-695 €	-570 €
0,5 % asunnon arvosta remonttikuluja	-625 €	-625 €
	<u>5 340 €</u>	<u>3 965 €</u>

Kokonaishankintahinta asunnolle: 125 000 € + 2 500 € + 3 500 € + 8 500 € = 139 500 €

Nettovuokratulo sesonkivuokralla: 5 340 € / 139 500 € = 3,8 %

Nettovuokratulo alimmalla vuokralla: 3 965 € / 139 500 € = 2,8 %

(Kaarto 2015, 50–51.)

Vuokratuottoprosentti ei kerro sitä, kuinka paljon rahaa tilille tulee joka kuukausi. Vuokratuottoprosenttia tärkeämpää on laskea kassavirta eli paljonko rahaa kuukausittain jää menojen jälkeen. Ensimmäisen ja toisen asunnon kohdalla kassavirta olisi syytä olla positiivinen. Jos tarkoituksena on omistaa useampi sijoitusasunto, kestää sijoittajan talous paremmin negatiivista kassavirtaa muutaman asunnon kohdalla. Kassavirtaa voi parantaa varautumalla korkojen nousuun, sopeuttamalla velkavipu pienemmäksi ja ostamalla tuottavia asuntoja alle markkinahintaan. Yhtiölaina on kassavirran kannalta suosiollisempi, koska tuloutetun yhtiölainan saa vähentää vuokranantajan vuokratuotosta. Seuraavassa kuviossa (KUVIO 3.) on esitetty nettokassavirran laskukaava.

Nettokassavirran laskukaava:

Vuokratulot – vastike – lainanlyhennys – korot – yllättävät menot – verot

KUVIO 3. Nettokassavirran laskukaava (Kerkkonen 2019)

5.1 Verovähennykset ja vastikkeet

Vuokratulosta maksetaan veroa. Vuokratulo on pääomatuloa. Pääomatuloa on tulo, jota varallisuus kerryttää. Pääomasta maksettava vero 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja yli 30 000 eurosta 34 prosenttia. (Verohallinto 2017.) Taloyhtiölle maksetaan kuukausittain vastiketta. Vastike jakautuu hoitovastikkeeseen ja pääomavastikkeeseen, joka tunnetaan myös rahoitusvastikkeena. Pääomavastike tarkoittaa taloyhtiön ottamaa lainaa. Lainaa on yleensä otettu kattamaan taloyhtiön remonttikustannuksia. Lainaa voi olla myös uudiskohteissa, joka on otettu jo rakennusvaiheessa. Osakkaat maksavat pääomavastiketta taloyhtiölle lainaa lyhentääkseen. Hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön juoksevia kuluja. Juoksevia kuluja ovat lämmitys, vesi, sähkö, huolto, siivous ja pienet korjaukset. Hoitovastike on taloyhtiölle tuloa, joten asuntosijoittaja saa vähentää sen verotuksessa vuokratuloista. Pääomavastike voi olla verovähennyskelpoinen tapauskohtaisesti. Pääomavastike on vähennyskelpoista vuokranantajan verotuksessa, kun se on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Tällöin pääomavastike on tuloa taloyhtiölle, joten se on verovähennettävä vuokranantajan verotuksessa. Pääomavastikkeet voidaan myös rahastoida taloyhtiön kirjanpidossa. Tämä tarkoittaa, että vastikkeet kirjataan taseeseen rahastoon. Jos pääomavastike kirjataan taseeseen rahastoon, ei vuokranantaja voi vähentää sitä verotuksessa mutta ne lisätään hankintamenuun, joka pienentää luovutusvoittoverotusta. (Orava & Turunen 2020, 277–278.)

Verotuksessa vuokratuloista saa vähentää vesimaksut. Asunnossa tehtävien remonttien kuluja voi vähentää myös vuokratulojen verotuksessa. Tämä edellyttää sitä, että asunto on vuokrattuna remontin aikana. Remontit jaetaan vuosikorjaukseen ja perusparannukseen. Vuosikorjauksella tarkoitetaan sitä, että huoneisto saatetaan alkuperäistä kuntoa vastaavaan kuntoon, joissa otetaan huomioon korjaushetken vaatimustaso. Vuosikorjauksia ovat esimerkiksi seinien maalaaminen, kodinkoneiden vaihtaminen, keittiökaappien uusiminen ja ovien uusiminen. Perusparannuksella tarkoitetaan huoneiston muutostöitä, uudistotöitä tai näitä vastaavia toimenpiteitä. Huoneistoa siis parannetaan tasokkaammaksi remontoimalla. Perusparannuksia ovat esimerkiksi parvekelasien asennus, sähköjärjestelmän parannus ja lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen. Vuosikorjausmenot voidaan vähentää vuokratulosta sinä vuonna,

jolloin kulut on maksettu. Perusparannusmenot voidaan vähentää vuokratulosta vuosittaisina tasapoistoina. Kulut voidaan myös vähentää verotuksessa vasta asunnon myynnin yhteydessä. Tasapoistot tehdään 10 vuoden aikana. Joka vuosi siis vähennetään vuokratuloista kymmenesosa kustannuksista. (Verohallinto 2021.)

Sijoitusasuntoa varten otetun lainan korot saa vähentää vuokratulojen verotuksessa. Kyseessä ei ole asuntolaina vaan tulonhankkimislaina. Lisäksi verovähennyskelpoisia kuluja ovat lainan sivukulut esimerkiksi toimistokulut. Verohallinto saa pankista, josta laina on otettu, tiedon lainasta ja sen koroista. Tiedot näkyvät esitäytetyssä veroilmoituksessa. (Verohallinto 2020c.)

5.2 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy erilaisia riskejä. Kaikkia riskejä ei voida ennaltaehkäistä, sillä ne eivät riipu kenestäkään henkilöstä. Asuntosijoittamisen riskeihin vaikuttavat monet eri tekijät. Niihin vaikuttavat asunnon sijainti, ikä, koko, kunto ja vuokralainen. Asuntoa ostettaessa on tiedostettava hintoihin liittyvät riskitekijät. Asuntojen hinnat voivat vaihdella paljonkin vuosien varrella. Pitkäaikaista sijoittajaa eivät pienet hintojen vaihtelut haittaa, kun vuokratuottoa kuitenkin saa. Jos aikoo omistaa asunnon lyhyen ajan, on tiedostettava, että hinnat voivat muuttua suuntaan tai toiseen. Vuokratasoon liittyy myös omat riskinsä. Asunnosta saatava vuokran määrä on selvitettävä. Liian korkea vuokra voi tuoda tyhjiä kuukausia, joilta ei saa vuokraa, kun asukkaat vaihtuvat niin useasti. Oikean vuokratason määrittämiseen kannattaa käyttää vuokravälittäjää tai vuokrauspalveluita seuraamalla. Tyhjiä kuukausia voi välttää ostamalla asuntoja, jotka sopivat suurimalle osalle vuokralaisia. Asunnon keskeinen sijainti ja hyvä varustelu ja kunto helpottavat vuokralaisen löytymistä. Suuret remontit, kuten putkiremontti, tuovat yleensä myös tyhjiä kuukausia. Suuret remontit ovat myös iso riski sijoittajan kannalta. Kulut nousevat ja tyhjätkuukaudet eivät tuo vuokratuottoa. Yllättäviltä ja suurilta remonteilta välttyy tutustumalla huolellisesti ostettavaan asuntoon ja taloyhtiöön. (Orava & Turunen 2020, 245–258.)

Sijoittajaan tuottoon vaikuttavat hoito- ja rahoitusvastikkeet. Sijoittajalle tuo riskiä vastikkeiden mahdollinen nousu. Vastikkeet maksetaan joka kuukausi, joten se on pois kuukausittaisesta vuokratuotosta. Lämmityskulut ovat isoin kuluerä taloyhtiöille, joten asunto kannattaa ostaa energiatehokkaasta taloyhtiöstä. Taloyhtiöllä voi olla myös vuokrattavia liiketiloja, joista saa vuokratuottoa. Suuremmissa taloyhtiöissä on keskimäärin edullisempaa asua kuin pienissä. Yksi iso riskitekijä asuntosijoittajalle on verojen

korotukset, verovähennysoikeuksien leikkaukset, erilaisten asumistukien heikentäminen ja suurien koulujen lakkauttaminen tai opiskelijamäärien vähentäminen. Nämä riskit ovat huonosti ennakoitavissa. (Orava & Turunen 2020, 256–259.)

Yksi merkittävimmistä riskeistä on vuokralaisen valinta. Vuokranantajan kannalta pahin mahdollinen vuokralainen on sellainen, joka tuhoaa asunnon. Asunnon tuhoajia on kuitenkin Suomessa vähän. Suurimmat ongelmat, joita vuokralainen aiheuttaa on vuokranmaksun viivästyminen, vuokralaisen tiheä vaihtuminen ja vuokralaisen löytyminen. Riskiä voi pienentää tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot, juttelemalla vuokralaisen kanssa ja ottamalla vuokralaiselta vakuus. Vakuus antaa näyttöä, että vuokralaisella ei ole viimeiset rahat käytössään, mitä asumiseen tulee. Hyvä vakuuden määrä on kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä. (Orava & Turunen 2020, 253–255.)

Korkojen nousu on merkittävä riski niille, jotka ovat ottaneet sijoitusasuntolainan ja käyttävät suurta velkavivua. Etenkin matalan koron aikana otetaan helposti lainaa asuntoa varten, jolloin riski korkojen noususta on suuri. Korkojen noususta kannattaa olla erityisen tietoinen, jos asunnosta on yli 50 prosenttia velkaa. Korkojen nousulta voi suojautua osittain kiinteällä korolla, korkokatolla, pienemmällä velkavivulla ja vararahastolla. Kiinteä korko on pankin tarjoama korko 3–20 vuodeksi. Korko on kiinteä koko sovitun ajan ja se pysyy samana. Koron määrä on suurempi, mitä useammaksi vuodeksi sen ottaa. Korkokatto on kertaussumma sopimuksesta, että korko ei nouse tiettyä rajaa korkeammaksi. Vararahastolla tarkoitetaan likvidiä rahaa eli helposti rahaksi muutettavaa omaisuutta. Rahaa voi olla tilillä tai rahastoissa ja suorissa osakesijoituksissa. Pienemmällä velkavivulla tarkoitetaan, että asunnosta on alle 50 prosenttia velkaa, jolloin korkojen nousu ei vaikuta niin suuresti. (Orava & Turunen 2020, 249–251.)

6 TUTKIMUS

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena oli verrata ja täydentää työn teoriaosuutta. Tutkimusmenetelmäksi valikoitui kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Laadullinen tutkimus on menetelmäsuuntaus, jossa pyritään ymmärtämään kohteen ominaisuuksia, laatua ja merkitystä kokonaisvaltaisesti. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa tehdään tutkimusta, joka perustuu siihen, että tilastojen ja numeroiden perusteella kuvataan kohdetta. (Jyväskylän yliopisto 2015.) Kvalitatiivinen tutkimus oli tämän opinnäytetyön tutkimuksen menetelmäksi parempi vaihtoehto, koska haluttiin saada kokonaisvaltaista tietoa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa voidaan haastatella etukäteen laadittujen kysymysten pohjalta. Haastateltava voi vapaamuotoisesti kertoa omista kokemuksista ja mielipiteistä. (Tilastokeskus.)

Tutkimus toteutettiin tekemällä haastattelu. Haastattelumuodoksi valikoitui puolistrukturoitu haastattelu. Puolistrukturoidussa haastattelussa eli teemahaastattelussa haastatteli on laatinut kysymykset etukäteen. Haastattelukysymyksiä ei kuitenkaan esitetä järjestyksessä, vaan ne ovat haastattelun asetelmana ja täsmentyvät haastattelun edetessä. Puolistrukturoidussa haastattelussa esitetään kysymyksiä, joihin ei ole valmiita vastausvaihtoehtoja. (Kajaanin ammattikorkeakoulu.) Puolistrukturoitu haastattelu valikoitui käytettäväksi haastattelumuodoksi, koska haluttiin esittää kysymyksiä, joihin ei ole valmiita vastauksia, ja keskustella ja tehdä täydentäviä kysymyksiä haastattelun edetessä.

Haastateltava oli ostanut lähiaikoina ensimmäisen sijoitusasuntonsa, joten hänellä oli tietoa ja mielipiteitä kerrottavaksi. Haastateltava oli hyvä valinta, koska opinnäytetyön tarkoituksena oli kerätä tietoa ensimmäistä sijoitusasuntoa ostavalle sijoittajalle. Haastattelu toteutettiin yksilöhaastatteluna niin, että haastateltava sai tutustua tämän opinnäytetyön liitteenä oleviin haastattelukysymyksiin etukäteen. Tämän jälkeen haastattelu toteutettiin etänä Teams-palvelussa.

6.1 Haastattelu

Haastateltava oli ostanut helmikuussa 2021 ensimmäisen sijoitusasuntonsa. Ajatus oman sijoitusasunnon ostamisesta tuli, kun hän oli jättänyt omistamansa asunnon vuokralle ja siitä oli hyvät kokemukset. Myös ajatus omaisuuden passiivisesta kasvattamisesta houkutteli sijoittamaan asuntoihin. Haastateltava on ollut kiinnostunut sijoittamisesta jo pidempään, sillä hänellä on osake- ja rahastosijoittamisesta yli

kymmenen vuoden kokemus. Ajankohtaisena asiana kysyin, vaikuttiko korona asunnon ostoon. Haastateltava ei ollut kokenut koronan vaikuttaneen päätökseen.

Haastateltava koki löytävänsä asuntosijoittamisen aloittamiseen tarpeeksi tietoa. Hän arveli, että kun asuntosijoittaminen on nyt pinnalla, tietoa oli monessa eri muodossa saatavilla. Tietoa oli löytynyt podcasteista ja sosiaalisesta mediasta, kuten Instagramista ja Facebookista. Haastateltava oli osallistunut myös verkossa pidettävään webinaariin, joka käsitteli asuntosijoittamista. Enemmän tietoa haastateltava haluaisi asuntosijoittamisen kasvattamisesta ja verotukseen liittyvistä asioista. Haastateltava on verkostoitunut Facebookissa asuntosijoittamiseen liittyviin ryhmiin, joissa keskustellaan ja jaetaan ajatuksia muiden kanssa asuntosijoittamisesta. Hänellä on myös muutamia tuttuja, joiden kanssa voi keskustella asuntosijoittamisesta. Haastateltavan mielestä asuntosijoittamisessa palkitsevinta on pitkäaikaisen vuokralaisen löytyminen. Haastavinta hänen mielestään on verotukseen liittyvät asiat ja niiden ymmärtäminen. Yllättävintä on taloyhtiössä tapahtuvat muutokset ja esimerkiksi ylimääräisenä kerättävät yhtiövastikkeet.

6.1.1 Sopivan asunnon löytäminen

Haastateltavalle ajatus sijoitusasunnon ostamisesta tuli kesällä 2020 ja oikea asunto löytyi helmikuussa 2021 Tampereelta. Haastateltava kertoi, että etsi asuntoa suurista kasvukaupungeista eli Tampereelta, Turusta ja pääkaupunkiseudulta. Hän kertoi etsivänsä asuntoa mahdollisimman läheltä keskustaa, jotta asunnon arvon olisi mahdollista nousta. Haastateltava kokee, että kasvukeskuksissa asuntojen arvoissa on vielä nousu varaa eikä pidä arvon alentumista riskinä. Sijoitusasunto sijaitsee Tampereella, joka on hyvin muuttovoittoinen alue, joten hän pitää arvonnousua todennäköisenä. Arvonnousua haastateltava pyrkii käyttämään seuraavan sijoitusasunnon rahoitukseen.

Haastateltava etsi asuntoa vanhemmista taloyhtiöistä lähtökohtaisesti, koska pitää uudiskohteiden suuria rahoitusvastikkeita isona riskinä. Asuntoa etsiessä tärkeimmät kriteerit olivat se, että suurimmat remontit olisivat taloyhtiössä tehty, esimerkiksi putkiremontti. Toiveena haastateltavalla oli myös asunnon arvonnousu, jonka vuoksi ostettava asunto oli ostohetkellä tyydyttävässä kunnossa, jonka remontointi nostaa asunnon arvoa. Haastateltava kertoi myös etsivänsä asuntoa, jossa voi itse kuvitella asuvansa.

6.1.2 Rahoitus

Haasteltavalla sijoitusasunnon rahoitus onnistui helposti. Hän sai hyödynnettyä omaan käyttöön aikaisemmin ostettua asuntoa, joka on nyt vuokralla. Asunnon arvo oli noussut huomattavasti, joten sitä pystyi hyödyntämään lainaa hakiessa. Haastateltava käytti velkavipua asunnon ostossa. Hän kokee velkavivun käyttämisen hyvänä asiana, mutta riskit on tiedostettava. Velkavipu on erityisen hyvä asia, kun korot ovat matalia ja asunnon muuttunut arvo on hyödynnettävissä. Omaa vakituista asuntoa haastateltava ei kuitenkaan käyttäisi reaalivakuutena.

Yllättäviin kuluihin ja tyhjiin kuukausiin haastateltava on varautunut puskurirahalla, jota voi käyttää tarvittaessa. Hän huolehtii myös, että vakuutukset ovat kunnossa. Haastateltava osti tarkoituksella yksión, jotta tyhjiä kuukausia olisi mahdollisimman vähän. Hoitovastike on myös pienempi yksiossa kuin suuremmissa asunnoissa. Haastateltava laski ennen asunnon ostoa vuokratuoton, pääoman tuotto prosentin ja kassavirtalaskelman. Laskelmissa hän ei ottanut huomioon yllättäviä kuluja, kuten tyhjiä kuukausia tai tehtäviä remonteja.

6.1.3 Asunnon vuokraus

Haastateltava kyseli asunnon ostohetkellä asunnonvälittäjältä omistajan pitämää vuokratasoa. Alueen yleistä vuokratasoa hän myös tutki internetistä. Haastateltava oli päättänyt, että etsii vuokralaisen itse ilman vuokravälittäjää, jotta pääsee tutustumaan vuokralaiseen kunnolla. Vuokralaisen etsimiseen hän käytti Vuokraovea, Toria ja Facebookin paikallisesta asuntoryhmästä. Asunnosta oli muutama kiinnostunut mutta sopivaa vuokralaista ei kuitenkaan löytynyt. Sopiva vuokralainen löytyi kuitenkin Facebookin vuokra-asuntoja luottotiedottomille -ryhmästä. Haastateltavalle oli tärkeintä, että tulee vuokralaisen kanssa hyvin toimeen. Vuokralainen oli avoin luottohäiriömerkinnöistä, jotka olivat jo aikaisemmin tulleet ja ne eivät koskeneet asumisen kuluja, joten hän vaikutti luotettavalta. Kelan tuet ja takaus tuovat myös turvaa ja vuokralainen voi olla pitkäaikainen, koska luottotiedottoman on vaikea löytää vuokra-asuntoa. Ajankohtana asunnon vuokraaminen helmikuussa voi olla vaikea, koska esimerkiksi koulujen alkaessa kesän loppupuolella opiskelijat etsivät paljon asuntoja.

6.2 Haastattelun analysointi

Haastateltavan vastauksien ja opinnäytetyön teorian välillä on selviä yhtäläisyyksiä. Asuntosijoittamisen perusajatuksena on ostaa asunto ja vuokrata se, mikä on haastateltavankin tavoitteena. Haastateltavan ajatus velkavivun käyttämisestä tukee teoriaa. Velkavipu on silloin erityisen kannattavaa, kun korot ovat matalalla mutta suurta riskiä ei kuitenkaan kannata ottaa. Suurin ero opinnäytetyön teorian ja haastattelun välillä oli vuokralaisen etsimisessä. Teoriassa painotettiin sitä, että luottotiedot olisi tarkistettava ja oltava kunnossa. Haastateltavan vuokralaisella oli luottohäiriömerkintä, mutta hän ei pitänyt sitä vakavana asiana, kun haastateltava vaikutti luotettavalta ja yhteinen henkilökemia oli hyvä. Haastateltava on varautunut yllättäviin kuluihin, kuten teoriassa on ilmennyt sen kannattavuudesta. Opinnäytetyön teoriassa on painotettu asunnon sijainnin merkitystä asuntoa etsiessä. Tästä haastateltava oli samaa mieltä, kun hän etsi asuntoa kasvavista kaupunkeista ja erityisesti niiden keskustojen läheisyydestä.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tuoda ensimmäistä kertaa asuntosijoittajaksi ryhtyvälle käytännönläheistä tietoa. Tarkoituksena oli lisätä tietoisuutta asuntosijoittamisen mahdollisuuksista ja riskeistä. Opinnäytetyön empiiristä osiota varten haastateltiin asuntosijoittajaa, joka oli juuri ostanut ensimmäisen sijoitusasuntonsa. Teoriaosuuden aluksi tarkasteltiin asunnon ostamista. Uudiskohdetta tai vanhempaa asuntoa ostettaessa tärkeimmiksi kriteereiksi nousivat asunnon sijainti ja tulevat remontit. Haastateltava korosti myös sijainnin ja suurien taloyhtiöremonttien merkitystä asuntoa etsiessään. Asuntoa rahoitettaessa velkavivun käyttäminen korostui. Velkavivun käyttämiseen liittyy riskejä, jotka on tiedostettava. Haastateltavan mielestä velkavivua on hyvä käyttää, varsinkin kun korot ovat matalalla. Sijoitusasunnon vuokratuottoa laskiessa korostui se, että laskemisessa täytyy ottaa huomioon mahdolliset tyhjät kuukaudet, tulevat remontit ja muut kulut.

Asuntosijoittamisen keskeisimmäksi asiaksi nousi asunnon vuokraus. Asunnon vuokraaminen tuottaa tuloa enemmän kuin asunnon arvonnousu. Vuokralaisen valinta on tärkein vaihe vuokrauksessa. Teoriaosuudessa korostettiin etsimään vuokralainen, joka on luotettava ja hänellä ei ole luottohäiriömerkintää. Haastateltavalla oli erilainen kokemus vuokralaisen etsimisestä, sillä hän vuokrasi luottotiedottomalle. Hän korosti, että on synnyttävä luottamus ja henkilökemia vuokralaisen kanssa. Opinnäytetyössä korostui myös vuokratason vaihtelut vuoden ajan mukaan. Teoriassa kävi ilmi, että koulujen alkaessa alku syksystä, käyvät asunnot kuin kuumille kiville ja saa korkeampaa vuokraa. Talvella voi olla, että joutuu etsimään vuokralaista kauemmin ja vuokramaan alemmalla hinnalla.

Opinnäytetyöhön kerättiin onnistuneesti tietoa asuntosijoittamisesta. Tietoa löytyi kattavasti erilaisista lähteistä. Asuntosijoittaminen on suosittua tällä hetkellä, jonka takia tietoa löytyi monista eri lähteistä. Keskeisimpiä lähteitä olivat Joonas Oravan ja Olli Turusen Osta, vuokraa ja vaurastu -kirja ja Marko Kaarron Sijoita asuntoihin -kirja. Näissä kirjoissa oli hyvin tietoa asunnon ostamisesta, vuokraamisesta ja kannattavuudesta, minkä takia näitä käytin opinnäytetyössä paljon.

Opinnäytetyön aihetta voisi tutkia jatkossa laajemminkin. Jatkotutkimusaiheita voisivat olla asuntosijoittamisen verotus ja kuinka laajentaa asuntosijoitussalkkua. Haastateltava koki myös, että näistä aiheista on vähemmän tietoa saatavilla.

LÄHTEET

- Aurea LKV. *Uudiskohteen ostaminen*. 2018. Saatavissa: <https://www.aurealkv.fi/blogi/uudiskohteen-ostaminen/> Viitattu 14.10.2020.
- Erkkilä, J. 2020. *Asuntosijoittamisen suosio kasvaa koronakriisistä huolimatta – tällainen on tyypillinen suomalainen asuntosijoittaja*. Salkunrakentaja. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2020/06/suomalainen-asuntosijoittaja/> Viitattu 13.10.2020.
- Erkkilä, J. 2019. *Taloyhtiölaina on riski taloyhtiön osakkaille – näin taloyhtiö voi varautua ongelmiin*. Salkunrakentaja. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/12/taloyhtiolaina-riski/> Viitattu 2.3.2021.
- Finanssivalvonta. 2018. *Taloyhtiölainojen riskit*. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiölainojen-riskit/> Viitattu 4.3.2021.
- Kerkkonen, A. 2019. *Sijoitusasunnon kassavirran laskeminen*. Sijoitusasunnot.com. Saatavissa: <https://sijoitusasunnot.com/sijoitusasunnon-kassavirran-laskeminen/> Viitattu 25.3.2021.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. *Vanhan osakehuoneiston ostaminen*. Saatavissa: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/> Viitattu 20.2.2021.
- Heima, T. 2020. *Sijoitusasuntolainoja haettu yhä enemmän, vaikka halutuimpien asuntojen hinnat ovat korkealla*. Yle. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-11455411> Viitattu 15.10.2020.
- Huoneistokeskus. 2018. *Asunnonostajan opas*. Saatavissa: <https://www.huoneistokeskus.fi/ostamassa/asunnonostajan-opas> Viitattu 18.1.2021.
- Huoneistokeskus. *Miten taloyhtiölaina kannattaa huomioida asuntoa ostaessa*. Saatavissa: <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/miten-taloyhtiölaina-kannattaa-huomioida-asuntoa-ostaessa> Viitattu 5.3.2021.
- Hänninen, H. 2016a. *Miten vuokralaisen häätö tehdään*. Sijoitusovi.com. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/vuokralaisen-haato/> Viitattu 15.12.2020.
- Hänninen, H. 2016b. *Vuokralaisen valinta – miksi, mistä, miten*. Sijoitusovi.com Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/valitse-vuokralainen-oikein-mita-mista-miten/> Viitattu 9.12.2020.
- Hänninen, H. 2017. *Strategiana uudiskohteet – Plussat ja miinukset*. Sijoitusovi.com Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/strategiana-uudiskohteet/> Viitattu 4.11.2020.
- Jyväskylän yliopisto. 2015. *Laadullinen tutkimus*. Saatavissa: <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus> Viitattu 25.4.2021.
- Kaarto, M. 2015. *Sijoita asuntoihin*. 5. painos. KM Growth Oy.

Kajaanin ammattikorkeakoulu. *Haastattelu*. Saatavissa: <https://www.kamk.fi/fi/opari/Opinnayte-tyopakki/Teoreettinen-materiaali/Tukimateriaali/Aineiston-keruumenetelmat/Haastattelu> Viitattu 11.5.2021.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 31.3.1995/481. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L7> Viitattu 8.12.2020.

Lehto. *Sijoitusasuntolaina*. Saatavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/> Viitattu 27.2.2021.

Maanmittauslaitos. *Osakehuoneiston ostajan muistilista*. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistot-ja-asuntokauppa/ostajan-muistilista> Viitattu 15.1.2021.

Orava, J. & Turunen O. 2020. *Osta, vuokraa, vaurastu*. 9. painos. Helsinki: Alma Talent.

Salkunrakentaja. *Asuntosijoittamisen ABC – peruseriaatteen ja kokeneiden sijoittajien vinkit*. Saatavilla: <https://www.salkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen-abc/> Viitattu 18.1.2021.

Tilastokeskus. *Kvalitatiivinen tutkimus*. Saatavissa: https://www.stat.fi/meta/kas/kvalit_tutkimus.html Viitattu 25.4.2021.

Tuokkola, E. 2020. *Sijoitusasunto uudiskohteesta – kannattaako vai ei*. Rahamedia. Saatavissa: <https://www.rahamedia.fi/sijoitusasunto-uudiskohteesta-kannattaako-vai-ei/> Viitattu 5.11.2020.

Verohallinto. 2017. *Pääomatulon veroprosentti*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/> Viitattu 20.4.2021.

Verohallinto. 2020a. *Varainsiirtoveron ilmoitus- ja maksuajat*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/varainsiirtoveron-ilmoitus--ja-maksuajat/> Viitattu 14.4.2021.

Verohallinto. 2020b. *Varainsiirtovero*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/> Viitattu 14.4.2021.

Verohallinto. 2020c. *Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista*. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/#sijoitusasunto Viitattu 16.4.2021.

Verohallinto. 2021. *Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/#rakennuksenperusparannusvahennys> Viitattu 16.4.2021.

Vuokraturva a. *Vuokrasopimuksen purkaminen*. Saatavissa: <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/hyva-vuokratapa-teksti/vuokrasopimuksen-purkaminen> Viitattu 9.12.2020.

Vuokraturva b. *Vuokrasopimuksen tekeminen*. Saatavissa: <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/vuokrasopimuksen-tekeminen> Viitattu 8.12.2020.

Väänänen, P. 2017. *Sijoitusasunnon osto on mahdollista jopa ilman omaa rahaa*. Salkunrakentaja. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/10/sijoitusasunnon-osto/> Viitattu 2.3.2021.

Haastattelukysymykset

1. Mikä sai sinut kiinnostumaan asuntosijoittamisesta?
2. Oletko sijoittanut aikaisemmin esim. osakkeisiin vai aloititko sijoittamisen asuntosijoittamalla?
3. Mistä etsit tietoa ja vinkkejä ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon?
4. Koitko löytäväsi tarpeeksi tietoa asuntosijoittamisen aloittamisesta? Millaista tietoa haluaisit lisää?
5. Onnistuiko rahoitus helposti? Mitä mieltä olet velkavivun käyttämisestä?
6. Miten olet varautunut mm. tyhjiin kuukausiin tai muihin yllättäviin kustannuksiin?
7. Miten valitsit kaupungin ja kaupunginosan, josta halusit asunnon ostaa?
8. Valikoituiko ostettava asunto uudiskohteeksi vai vanhemmaksi asunnoksi? Miten teit vertailua ja päätöksiä?
9. Miten määrittelit vuokratason? Hyödynsitkö vuokravälittäjää vuokratason määrittelemiseksi?
10. Miten etsit vuokralaisen? Miten vuokralainen valikoitui?
11. Millaisia kannattavuus- ja kassavirtalaskelmia teit ennen asunnon ostamista?
12. Mikä on ollut haastavinta asuntosijoittamisessa? Entä yllättävintä tai palkitsevinta?
13. Oletko verkostoitunut ja hyödyntänyt kokeneempia asuntosijoittajia? Miten?